ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ 23 ΑΥΓΟΥΣΤΟΥ 1990	ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ 447

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

(1)

Έγκριση μεταφοράς συντελεστή δόμησης ακινήτου που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Πειραιά (Ν. Αττικής).

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν. 880/1979 «Περί καθορισμού ανωτάτου ορίου συντελεστού δομήσεως κλπ» (Α' 58).

2. Τις διατάξεις του Π.Δ/τος 470/1979 «Περί μετασχηματισμού των συντελεστών δομήσεων εις εμβαδά κατά την εφαρμογή του Ν.880/1979» (Α' 138), όπως τροποποιήθηκε με το από 19.6.1987 Π. Δ/γμα (Δ' 592).

3. Τις διατάξεις του Π. Δ/τος 510/1979 «Περί ρυθμίσεως θεμάτων μεταφοράς συντελεστού δομήσεως κατά το Ν.880/1979» (Α' 154) όπως τροποποιήθηκε με το υπ' αριθ. 367/1987 Π. Δ/γμα (Α' 163).

4. Τις διατάξεις των άρθρων 2,3 και 7 του Ν. 1032/1980 «Περί συστάσεως Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος» (Α' 57).

5. Τις διατάξεις του άρθρου 23 παρ. 1 του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (Α' 137).

6. Την υπ' αριθ. 5513/19.1.1990 πράξη συναίνεσης, ενώπιον της συμβολαιογράφου Αθηνών Παναγιώτας Γρηγοροπούλου – Γιαννοπούλου των Ιωάννη Ρενιέρη και Αγλαΐας Σταθοπούλου η οποία ενεργεί για τον εαυτόν της και ως πληρεξούσια της Συνοδής Σταθοπούλου.

7. Την από 5.2.1990 (αριθ. πρωτ. 17836/1989) αίτηση της Συνοδής Σταθοπούλου.

8. Την υπ' αριθμ. 398/1989 γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

9. Την υπ' αριθμ. 18601/5.3.1990 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων για προέγκριση της σχετικής τεχνικής μελέτης.

10. Την κατόπιν αυτοψίας του υπαλλήλου Βασιλείου Αναγνωστοπούλου επιβεβαίωση των εμπλεκομένων στον υπολογισμό του μεταφερομένου συντελεστή δόμησης στοιχείων του ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Σερφιώτου 39 εντός του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Πειραιά (Ν. Αττικής) με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

1. Εγκρίνεται η μεταφορά του συντελεστή δόμησης του ακινήτου (βαρυνομένου), που βρίσκεται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Πειραιά (Ν. Αττικής) επί της οδού Σερφιώτου 39, και έχει χαρακτηρισθεί ως διατηρητέο με την υπ' αριθ. 21745/1214/1987 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 420), και του οποίου αποκλειστικοί κύριοι τυγχάνουν οι παραπάνω συναινούντες στη μεταφορά του συντελεστή δόμησης Συνοδή Σταθοπούλου, Αγλαΐα Σταθοπούλου και Ιωάννης Ρενιέρης, όπως το βαρυνόμενο ακίνητο φαίνεται με στοιχεία Α Β Γ Δ Α στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:200 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την υπ' αριθ. 48070/1990 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα.

2. Τα ειδικότερα στοιχεία του βαρυνομένου ακινήτου και της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης είναι τα εξής:

α) Εμβαδόν ακινήτου: 121,63 μ^2.

β) Ποσοστό κάλυψης: 70%.

γ) Συντελεστής δόμησης βάσει του οποίου πραγματοποιείται η μεταφορά: 3.

δ) Δομήσιμες επιφάνειες που αντιστοιχούν σ' αυτό είναι: 121,63 Χ 3 = 364,89μ^2.

ε) Δομημένη επιφάνεια: 247,55 μ^2.

στ) Μεταφερόμενες δομήσιμες επιφάνειες: 117,34 μ^2 (364,89 – 247,55 = 117,34 μ^2.

Άρθρο 2

Εγκρίνεται η χορήγηση τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης στο όνομα των παραπάνω ιδιοκτητών Συνοδής Σταθοπούλου, Αγλαΐας Σταθοπούλου και Ιωάννη Ρενιέρη, για εμβαδόν 117,34μ^2 (από ορόφους).

Άρθρο 3

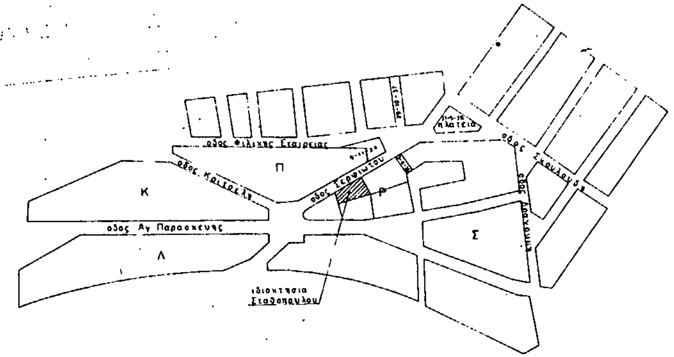
Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 9 Ιουλίου 1990

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Γ. ΚΑΡΑΜΑΝΛΗΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ
ΣΤΕΦΑΝΟΣ ΜΑΝΟΣ



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΕΓΚΕΚΡΙΜΜΕΝΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ
κλιμ. 1:1000

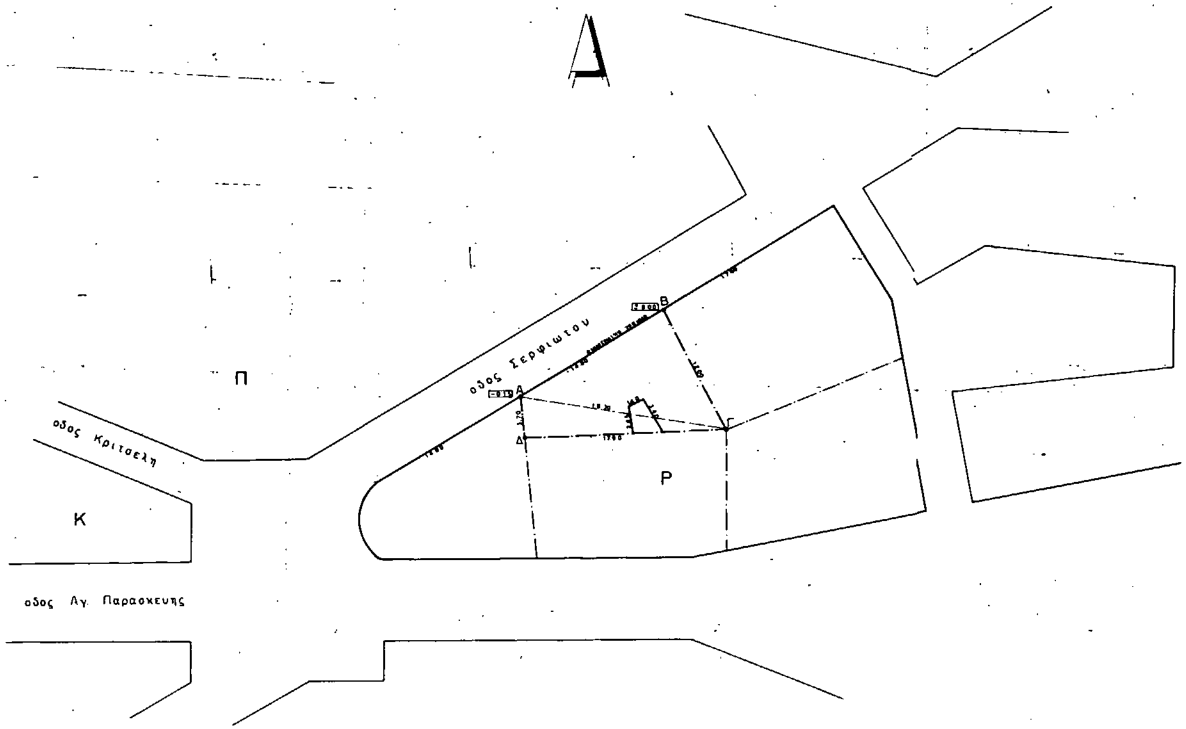
ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ
Δημος Πειραια
Δ/γμα Ρυμοτομιας 21-9-1932
Αρτιοτητα: οπως παραχωρηθηκε
Προσφυγικος συνοικισμος
Συντελεστης δομησης: ΣΔ: 3
Καλυψη: Γ.Ο.Κ.
Τομεας υψων: IV (παλαιο Λ)
Μεγιστος αριθμος οροφων 6

ΕΜΒΑΔΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
Υπολογισμος με το τυπο του Ηρονα
$E = \sqrt{\tau(\tau-\alpha)(\tau-\beta)(\tau-\gamma)}$ $\tau = \frac{\alpha+\beta+\gamma}{2}$
Ε: 121.63 τμ

ΧΡΗΣΕΙΣ ΟΜΟΡΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ
Τα κτίρια των ομόρων οικοπέδων εχουν σαν αποκλειστικη χρηση την κατοικια.

ΔΗΛΩΣΗ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΟΡΙΩΝ
Η υπογραφούσα Συν. Σταθοπουλου ιδιοκτητρια του οικοπεδου που φαινεται στο διαγραμμα αυτο με τα στοιχεια ΑΒΓΔ δηλωνω οτι τα ορια που εχω υλοποιησει σ'αυτο ειναι ορθα
Η Δηλουσα

ΔΗΛΩΣΗ 651/78
Ο παρακατω υπογραφων Οιλοκτημων Πετριδης Αρχιτεκτονας μηχανικος κατοικος Αθηνων οδος Ζ.Πηγης 49-51 βεβαιωνω οτι το υπο τα στοιχεια ΑΒΓΔ οικοπεδο ειναι 121.63 τ.μ. βρισκεται εντος σχεδιου και ειναι αρτιο και οικοδομησιμο συμφωνα με τις ισχυουσες πολεοδομικες διαταξεις
Ο Μηχανικος



Γ. 48090/90
Εγκρίνεται μεταφοράς συντελεστή δόμησης αυτής του βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Πειραιά (Ν. Αττικής).
31 Ιουνίου 1990
Δ/ντής
Ν. ΚΟΚΚΟΤΑΚΗΣ

αρχιτεκτονικο γραφειο Τ.Πετριδη Ζ.πηγης 49-51 τηλ. 3633657		
εργο ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ	σχεδιο ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ	αρ.σχ. Τ
	κλιμακα 1:200	
ιδιοκτησια ΣΤΝ. ΣΤΑΘΟΠΟΥΛΟΥ	μελετητης Τιμος Πετριδης Αρχιτεκτων	
θεση εργου ΟΔΟΣ ΣΕΡΦΙΩΤΟΥ 89 ΔΗΜΟΣ ΠΕΙΡΑΙΑ	ο μηχανικος	
Φεβρουαριος 1988		

(2)

Καθορισμός ζώνης οικιστικού ελέγχου, κατωτάτου ορίου κατάτμησης και λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός εγκεκριμένου σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 περιοχή της κοινότητας Λεπτοχαρυάς (Ν. Πιερίας).

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 29 (παρ. 1) του Ν. 1337/1983 «επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (Α'33), όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 14 του άρθρου 8 του Ν. 1512/1985 «Τροποποίηση και συμπλήρωση Πολεοδομικών διατάξεων, ρύθμιση συναφών θεμάτων Ταμείου Νομικών» (Α'4).

2. Τις διατάξεις του εδαφ. ιδ της παρ. 1 του άρθρου 23 του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (Α' 137).

3. Τις 40 και 41/1986 γνωμοδοτήσεις του Κοινοτικού Συμβουλίου Λεπτοχαρυάς.

4. Την 7/συν.6.7.1986 γνωμοδότηση του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος Ν. Πιερίας.

5. Την 277/1990 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικράτειας, με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1.

Καθορίζεται ζώνη οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 περιοχή της κοινότητας Λεπτοχαρυάς (Ν. Πιερίας), όπως το όριο της ζώνης φαίνεται με κόκκινη γραμμή και την ένδειξη (Ζ.Ο.Ε.) στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:25.000 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 47605/1990 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα.

Ειδικότερα το όριο της ζώνης ορίζεται:

- Βόρεια: από τα διοικητικά όρια της κοινότητας Λεπτοχαρυάς με αρχή την παραλία, μέχρι το όριο των δημοσίων δασικών εκτάσεων.
- Ανατολικά: από τη θάλασσα.
- Νότια: από τα διοικητικά όρια της κοινότητας Λεπτοχαρυάς με αρχή την παραλία, μέχρι το όριο των δημοσίων δασικών εκτάσεων.
- Δυτικά από το όριο των δημοσίων δασικών εκτάσεων.

Άρθρο 2.

Μέσα στη Ζ.Ο.Ε. όπως φαίνεται περιγράφεται στο άρθρο 1 του παρόντος καθορίζονται κατά περιοχές που φαίνονται με στοιχεία 1, 2, 3, 3Α και 4 στο ίδιο διάγραμμα, κατώτατο όριο κατάτμησης, χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης, όπως στο επόμενο άρθρο.

Άρθρο 3.

Α. Περιοχή με το στοιχείο 1.

1. Η περιοχή αυτή περιλαμβάνει εκτάσεις στο νότιο ανατολικό όριο της κοινότητας Λεπτοχαρυάς, οι οποίες οριοθετούνται βόρεια από όριο που προσδιορίζεται από τα σημεία που απέχουν α) 1440 μ. από το όριο του Γ.Π.Σ. της κοινότητας Λεπτοχαρυάς, όπως αυτό ορίζεται με την υπ' αριθ. 13098/412/10.2.1987 (Δ'-211/1987) απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων πάνω στην παραλία και β) 1850 μ. από τη διασταύρωση του εθνικού δρόμου με την έξοδο του οικισμού πάνω στον εθνικό δρόμο, ανατολικά από τη θάλασσα, νότια από τα διοικητικά όρια της κοινότητας Λεπτοχαρυάς μέχρι τον εθνικό δρόμο και δυτικά από τον εθνικό δρόμο μέχρι το σημείο του απέχει 1850 μέτρα από τη διασταύρωσή του με την έξοδο του οικισμού.

2.Στις περιοχές αυτές επιτρέπονται οι χρήσεις:

- γεωργικές αποθήκες
- υδατοδεξεμενές
- στέγαστρα
- αντλητικές εγκαταστάσεις
- φρέατα
- θερμοκήπια
- κτίρια κοινής ωφέλειας

Επιτρέπεται επίσης η ανέγερση κατοικιών στα γήπεδα που βρίσκονται μεταξύ της παραλίας και της σιδηροδρομικής γραμμής.

3. Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων ορίζεται σε δέκα (10) στρέμματα.

- Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα, που βρίσκονται μεταξύ της παραλίας και της σιδηροδρομικής γραμμής και έχουν εμβαδόν τέσσερα (4) στρέμματα κατά τη δημοσίευση του παρόντος διατάγματος.

4. Μέγιστη συνολική επιφάνεια ορόφων των κτιρίων των γεωργικών αποθηκών εκατό (100) τ.μ. και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών πέντε (5) μέτρα, μετρούμενο από το φυσικό έδαφος.

5. Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης των παραπάνω χρήσεων, εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις του από 24.5.1985 (Δ'270) Π. Δ/τος όπως ισχύει.

Β. Περιοχές με στοιχείο 2.

1. Περιλαμβάνουν εκτάσεις α) στο βόρειο άκρο του οικισμού της Λεπτοχαρυάς που οριοθετούνται βόρεια από το διοικητικά όρια της κοινότητας Λεπτοχαρυάς από την παραλία μέχρι τον εθνικό δρόμο, ανατολικά από τη θάλασσα, νότια από το όριο του Γ.Π.Σ. κοινότητας Λεπτολαρυάς δυτικά από τον εθνικό δρόμο και β) στο νότιο άκρο του οικισμού της Λεπτοχαρυάς που οριοθετούνται βόρεια από το όριο του Γ.Π.Σ. κοινότητας Λεπτοχαρυάς ανατολικά από τη θάλασσα, νότια από το όριο που προσδιορίζεται από τα σημεία που απέχουν 1440 μ. από το όριο του Γ.Π.Σ. της κοινότητας Λεπτοχαρυάς πάνω στην παραλία και 1850 μ. από τη διασταύρωση του εθνικού δρόμου με την έξοδο του οικισμού πάνω στον εθνικό δρόμο και δυτικά από τον εθνικό δρόμο.

2. Στις περιοχές αυτές οι οποίες καθορίζονται ως περιοχές β' κατοικίας επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις.

- κατοικίες
- τουριστικές εγκαταστάσεις
- εγκαταστάσεις αναψυχής
- κτιρίων κοινής ωφέλειας
- καταστήματα.

3.α) Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων ορίζεται σε τέσσερα (4) στρέμματα.

β) Για τις οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε οκτώ (8) στρέμματα.

4. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των παραπάνω χρήσεων καθορίζονται ως εξής:

α) Μέγιστη συνολική επιφάνεια ορόφων των κτιρίων για χρήση αναψυχής και καταστημάτων διακόσια (200) τ.μ. και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών πέντε (5) μέτρα, μετρούμενο από το φυσικό έδαφος.

β) Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος για τα κτίρια, των λοιπών χρήσεων επτά και μισό (7,5) μέτρα.

γ) Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης των παραπάνω χρήσεων εφαρμόζονται κατά τη χρήση οι διατάξεις των από 6.10.1978 (Δ'538) και 24.5.1985 (Α'270) Π. Δ/των όπως ισχύουν.

Γ. Περιοχή με το στοιχείο 3.

1. Η ως άνω περιοχή περιλαμβάνει εκτάσεις δυτικά του εθνικού δρόμου μέχρι το όριο των δημοσίων δασικών εκτάσεων και οριοθετούνται βόρεια από τα διοικητικά όρια της κοινότητας Λεπτοχαρυάς, από τον εθνικό δρόμο μέχρι το όριο των δημοσίων δασικών εκτάσεων, ανατολικά από τον εθνικό δρόμο, νότια από διοικητικά όρια της κοινότητας Λεπτοχαρυάς, από τον εθνικό δρόμο μέχρι το όριο των δημοσίων δασικών εκτάσεων και δυτικά από τα όρια των δημοσίων δασικών εκτάσεων.

2. Στις περιοχές αυτές επιτρέπονται οι χρήσεις:

- γεωργικές αποθήκες
- υδατοδεξαμενές
- στέγαστρα
- αθλητικές εγκαταστάσεις
- φρέατα
- θερμοκήπια
- γεωργοκτηνοτροφικές εγκαταστάσεις (πλην σφαγείων), μόνο στα γήπεδα που απέχουν τουλάχιστον δύο (2) χιλιόμετρα δυτικά από τον εθνικό δρόμο.
- κατοικίες στα γήπεδα που απέχουν μέχρι δύο (2) χιλιόμετρα δυτικά από τον εθνικό δρόμο.

3.α) Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε δεκαπέντε (15) στρέμματα.

β) Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια τα γήπεδα που έχουν κατά την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος ελάχιστο εμβαδόν τέσσερα (4) στρέμματα.

4. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των παραπάνω χρήσεων καθορίζονται ως εξής:

α) Μέγιστη συνολική επιφάνεια ορόφων των κτιρίων κατοικίας εκατόν πενήντα (150) τ.μ.

β) Μέγιστη συνολική επιφάνεια ορόφων των κτιρίων των γεωργικών αποθηκών εκατό (100) τ.μ. και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών πέντε (5) μέτρα, μετρούμενο από το φυσικό έδαφος.

γ) Για τις λοιπές γεωργικές και κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Γεωργίας και του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος Ν. Πιερίας.

δ) Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης των παραπάνω χρήσεων εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις των από 6.10.1987 (Δ'538) και 24.5.1985 (Δ'270) Π. Δ/των όπως ισχύουν.

Δ. Περιοχή με στοιχεία 3α.

1. Η περιοχή αυτή βρίσκεται στο βορειοδυτικό άκρο της περιοχής 3 και περιλαμβάνει εκτάσεις που έχουν κηρυχθεί με την υπ' αριθ. Φ 16 59170/2197/1985 απόφαση του Υπουργείου Πολιτισμού (Β' 839) ως εξαιρετικής ιστορικής και αρχαιολογικής σημασίας.

2. Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων, οι χρήσεις και οι όροι και περιορισμοί δόμησης αυτών είναι οι καθοριζόμενοι με τις παραγράφους 2, 3 και 4 της προηγούμενης ενότητας Γ για την περιοχή 3. Από τις παραπάνω χρήσεις δεν επιτρέπονται οι κατοικίες.

3. Επιπλέον για οποιαδήποτε εγκατάσταση, στην ανωτέρω περιοχή απαιτείται η έγκριση της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας.

Ε. Περιοχή με το στοιχείο 4.

1. Η περιοχή βρίσκεται βορειοδυτικά του οικισμού και περιλαμβάνει τα κοινόχρηστα τεμάχια υπ' αριθ. 250 και 496, της οριστικής διανομής του αγροκτήματος «ΤΟΠΑΛΙΑΝΗΣ» υπέρ Συνεταιρισμού Ακτημόνων Καλλιεργητών (Σ.Α.Κ.) Λεπτοχαρυάς έτους 1936, τα οποία ανήκουν κατά κυριότητα στην κοινότητα Λεπτοχαρυάς.

2. Στην περιοχή αυτή, που προορίζεται για την ανάπτυξη οικιστικών προγραμμάτων β' κατοικίας της κοινότητας Λεπτοχαρυάς και των οικοδομικών συναιτερισμών «ΟΡΦΕΑΣ» και «ΡΟΔΙΑΣ», επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις:

- κατοικίες
- τουριστικές εγκαταστάσεις
- εγκαταστάσεις αναψυχής
- εγκαταστάσεις αθλητισμού
- κτιρίων κοινής ωφέλειας

3.α) Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων ορίζεται σε τέσσερα (4) στρέμματα.

β) Για τις οργανωμένες τουριστικές εγκαταστάσεις το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων ορίζεται σε οκτώ (8) στρέμματα.

4. Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης των παραπάνω χρήσεων εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις των από 6.10.1978 (Δ'538) και 24.5.85 (Δ'270) Π. Δ/των όπως ισχύουν.

Ε. Στις παραπάνω περιοχές όπου επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων κοινής ωφελείας, ο καθορισμός των χώρων αυτών καθώς και των όρων και περιορισμών δόμησης αυτών γίνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 26 του Ν. 1337/1983, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 8 παράγρ. 13 του Ν. 1512/1985.

Άρθρο 4.

Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος διατάγματος ή έχει υποβληθεί στην αρμόδια αρχή ο πληρης φάκελλος με τα απαραίτητα για την έκδοση της οικοδομικής άδειας στοιχεία μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος διατάγματος, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν ή εκδίδονται βάσει των υποβληθέντων στοιχείων.

Άρθρο 5.

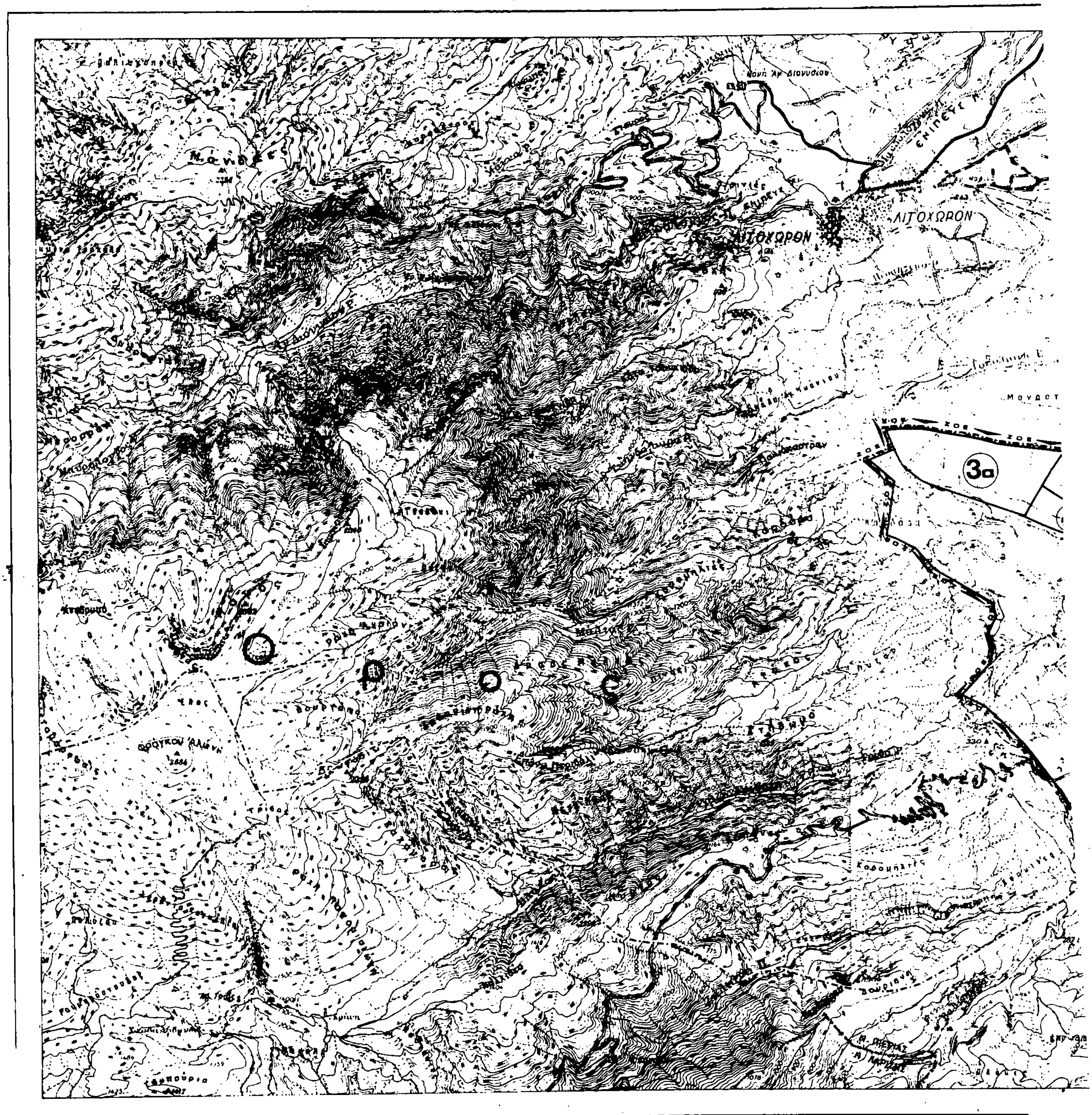
Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

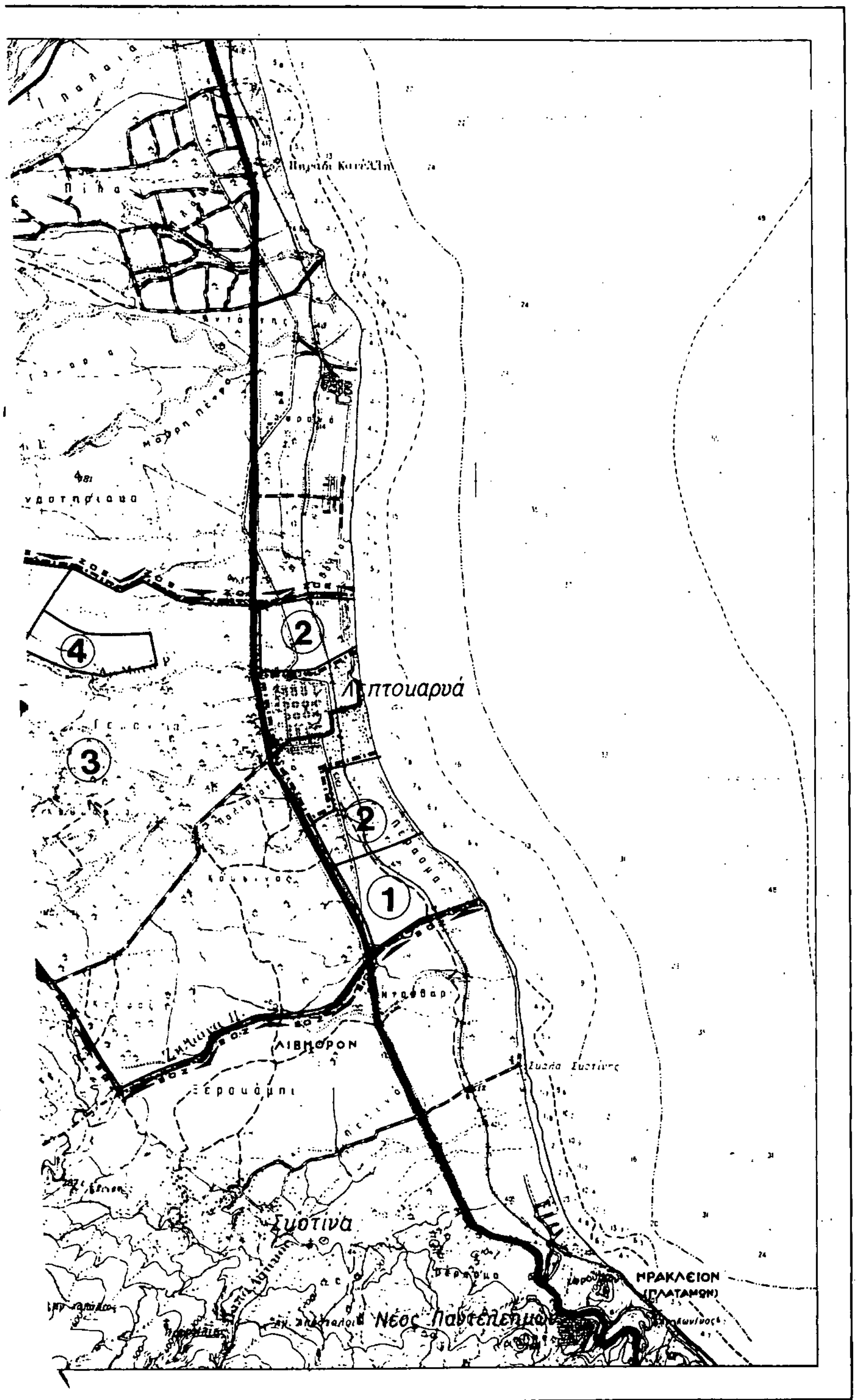
Στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 26 Ιουλίου 1990

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Γ. ΚΑΡΑΜΑΝΛΗΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ
ΣΤΕΦΑΝΟΣ ΜΑΝΟΣ


ΛΙΤΟΧΩΡΟΝ
3α



Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Γ.Π.Σ.

ΖΟΕ

Γ. 47605/90

Καθορισμός ζώνης οικιστικού ελέγχου, κατώτατου ορίου κατάτμησης & λοιπών όρων & περιορισμών δόμησης στην εκτός εγκεκριμένου σχεδίου & εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 περιοχή της κοινότητας Λεπτοκαρυάς (ν. Πιερίας).

ΑΘΗΝΑ 10 Ιουλίου 1990

Ο Δ/ντης

Ν. ΚΟΚΚΟΤΑΚΗΣ.

ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙ

ΚΕΝΤΡΟΝ Φ.Χ 1

Φ.

Λ.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΦΩΤΟΛΗΨΙΑΣ

ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

ΔΙΑΝΟΜΗ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ - ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕ

ΧΑΡΤΗΣ Π-1.1

ΖΩΝΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ Ζ.Ο.Ε

ΚΛΙΜΑΚΑ 1:25.000

ΛΕΠΤΟΚΑΡΥΑ

ΝΟΜΟΣ ΠΙΕΡΙΑΣ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθ. οικ. 3120 (3)

Ένταξη σε κατηγορία και καθορισμός ορίων του οικισμού Μαυροράχη, κοινότητας Ασσήρου Ν. Θεσ/νίκης με καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης.

Ο ΝΟΜΑΡΧΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του από 24.4.1985 Π.Δ. (ΦΕΚ 181 Δ'/ 3.5.1985). «Περί τρόπου καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης».

2. Τις διατάξεις του από 14.2.1987 Π.Δ. (ΦΕΚ 133 Δ'/23.2.1987). «Περί τροποποίησης των Π.Δ. από 24.4.1985 «Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης τους», (ΦΕΚ 181/Δ') και από 20.8.1985 «Πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους και τροποποίηση του από 24.4.1985 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 414/Δ'). (ΦΕΚ 414/Δ').

3. Τις διευκρινίσεις για το όριο του συνεχτικού τμήματος οικισμού σύμφωνα με το έγγραφο Γ.29557/2769 οικ./8.4.1986 της Δ/νσης Γ1-Γ2 του Υπ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

4. Τις προτάσεις των ιδιωτών μελετητών Μηχανικών, στους οποίους ανατέθηκε η σχετική μελέτη στα πλαίσια του προγράμματος των ανοικτών πόλεων, που αφορά τον προσδιορισμό των ορίων των υπ' όψη οικισμών.

5. Τα δελτία αρχιτεκτονικής αναγνώρισης των οικισμών που συμπληρώθηκαν από τους προαναφερόμενους μελετητές κατά τις υποδείξεις των σχετικών προδιαγραφών του Υπ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

6. Τα πληθυσμιακά στοιχεία των δυο τελευταίων απογραφών του κράτους από την Ε.Σ.Υ.Ε.

7. Τις διατάξεις του Α.Ν. 314/68 «περί παροχής εις τον Υπουργό Β. Ελλάδος και τους Νομάρχας, αρμοδιότητος επί θεμάτων εγκρίσεως ή τροποποιήσεως σχεδίων πόλεων και κωμών». Όπως αυτός τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τους νόμουςε Α.Ν. 395/68, Ν.Δ. 1018/71 (Άρθρο 2), Ν.1337/88 (Άρθρο 33) Ν.1512/85 (Άρθρο 8, 15).

8. Την υπ' αριθ. 25/1986 απόφαση του κοινοτικού Συμβουλίου Ασσήρου.

9. Την από 13.3.90 εισήγηση της Δ/νσης Περιβάλλοντος και Χωροταξίας Θεσσαλονίκης προς το Συμβούλιο Χ.Ο.Π. του Νομού, στην οποία αναλυτικά καθορίζονται τα συγκεχριμμένα στοιχεία που λήφθηκαν υπ' όψη από την υπηρεσία:

Ι. Για την ένταξη του οικισμού στην ανάλογη κατηγορία, σύμφωνα με το Άρθρο 2 του από 24.4.1985 Π.Δ. (ΦΕΚ 181 Δ'/3.5.1985).

ΙΙ. Για τον καθορισμό των ορίων του οικισμού σύμφωνα με τις διατάξεις των Άρθρων 3 και 4 του από 24.4.1985 Π.Δ. (ΦΕΚ 181 Δ'/ 3.5.1985) όπως ισχύουν σήμερα, και του Άρθρου 1 1 του από 14.2.1987 Π.Δ. (ΦΕΚ 133 Δ'/23.2.1987).

ΙΙΙ. Για τον καθορισμό της αρτιότητας των γηπέδων στον παραπάνω οικισμό σύμφωνα με το Άρθρο 1 1, και 2 του από 14.2.1987 Π.Δ. (ΦΕΚ 133 Δ'/23.2.1987) και ειδικότερα, για την ανάγκη αποφυγής κατάτμησης των οικοπέδων πέρα από την οριζόμενη αρτιότητα πριν γίνει η πολεοδομική μελέτη του οικισμού σύμφωνα με το από 20.8.1985 Π.Δ. (ΦΕΚ 414 Δ'/30.8.1985).

ΙV. Για την επιβολή των ειδικών όρων δόμησης σύμφωνα με το Άρθρο 8 παρ. 3 του από 24.4.1985 Π.Δ. (ΦΕΚ 181 Δ'/3.5.1985 όπως ισχύει σήμερα), που επιβλήθηκαν έπειτα από εξέταση των στοιχείων των μελετών.

10. Τη γνωμοδότηση του Συμβουλίου Χ.Ο.Π. του Νομού που λήφθηκε κατά την 12η συνεδρία που έγινε στις 20.3.90 και πήρε αριθμό πράξης 336, αποφασίζουμε:

Για τον οικισμό Μαυροράχη της Κοινότητας Ασσήρου.

Ι. Την ένταξη του οικισμού στην κατηγορία:

α) Ως προς την θέση στον χώρο: Α3 ούτε περιαστικός, ούτε παραλιακός.

β) Ως προς τον βαθμό προστασίας: Β1 Αξιόλογος.

γ) Ως προς την δυναμικότητα: Γ2 Στάσιμος.

δ) Ως προς τον βαθμό διασποράς: Δ1 Συνεχτικός.

ε) Ως προς το μέγεθος: Ε1 Μικρός.

ΙΙ. Τον καθορισμό των ορίων του οικισμού Μαυροράχη, της κοινότητας Ασσήρου του Νομού Θεσσαλονίκης με στοιχεία από 1 έως 17, όπως φαίνεται στον χάρτη 1:5.000 που συνοδεύει την απόφαση αυτή και συγκεχριμμένα:

ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΟΙΚΙΣΜΟΥ «ΜΑΥΡΟΡΑΧΗ».

Το όριο 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14 Ακολουθεί το εγκεχριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού.

Το όριο 14-15 ορίζουν ευθύγραμμο τμήμα μήκος 60 μέτρων και επί της ευθείας που ορίζει το δυτικό όριο του 91 οικοπέδου του 12 Ο.Τ., νότια του εγκεχριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Το όριο 15-16 ακολουθεί παράλληλη ευθεία σε απόσταση 60 μέτρων από το νότιο όριο του εγκεχριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού.

Το όριο 16-1 ορίζει ευθύγραμμο τμήμα μήκος 60 μέτρων και επί της ευθείας που ορίζει το ανατολικό όριο του 99 οικοπέδου του 13 Ο.Τ., νότια του ορίου του εγκεχριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Περιοχή 17 γύρο από το τζαμί και σε απόσταση 80μ. από τον περιβάλλοντα χώρο.

ΙΙΙ. Την επιβολή των ακολούθων γενικών και ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης.

Α. Γενικοί όροι δόμησης.

1. Αρτιότητα οικοπέδων:

ι. Για οικόπεδα που εμπίπτουν εντός του ορίου του οικισμού ορίζεται εμβαδόν σε 500 τ.μ.

Κατά παρέκκλιση άρτια θεωρούνται τα οικοπέδα με όποιο εμβαδόν είχαν κατά την ημέρα δημοσίευσης του από 24.4.1985 (ΦΕΚ 181 Δ'/ 3.5.1985) σύμφωνα με το Άρθρο 5 1,β.

2. ΣΥντελεστής δόμησης:

ι. Για οικόπεδα που εμπίπτουν στην περιοχή του ορίου του οικισμού, ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται σύμφωνα με το Άρθρο 1 2 του από 14.2.1987 Π.Δ. (ΦΕΚ 133Δ'/23.3.1987).

3. Κάλυψη οικοπέδου:

Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων ορίζεται σύμφωνα με το Άρθρο 1 2,β του από 14.2.1987 Π.Δ. (ΦΕΚ 133 Δ'/ 23.3.1987).

4. Ύψος κτιρίων:

Κατά την μελέτη οριοθέτησης των οικισμών που έγινε σύμφωνα με το από 24.4.1985 Π.Δ. (ΦΕΚ 181 Δ'/3.5.1985) προέκυψε ότι όλα τα κτίρια στον οικισμό είνο μονόροφα και διόροφα όπως φαίνεται και στο αντίστοιχο δελτίο Αρχιτεκτονικής Αναγνώρισης, γι' αυτόν τον λόγο ορίζεται το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος σε 7.50 μ. σύμφωνα με το Άρθρο 5 4,γ όπως ισχύει σήμερα.

Το μέγιστο ύψος της οικοδομής είναι δυνατόν να φθάσει τα 8,50 μ. μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης, μόνο στην περίπτωση που το γήπεδο έχει κλίση μεγαλύτερη του 25% και έπειτα από προηγούμενη έγκριση της αρμόδιας Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.).

Β. Ειδικοί όροι δόμησης.

Όλες οι οικοδομικές άδειες να περνούν από την αρμόδια Επιτροπή Αρχιτεκτονικού και Πολεοδομικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.) με στόχο την προσέγγιση των παραδοσιακών προτύπων του οικισμού ως προς την σύνθεση, την κλίμακα και τις αναλογίες των επιμέρους όγκων τους.

Κυρίαρχος τύπος των κτισμάτων του οικισμού θεωρείται ο λιθόκτιστος ή πλατυμέτωπος, κλειστός διόροφος, με συμπαγή μικρό ακάλυπτο εξώστη στον όροφο του κτιρίου, ή και χωρίς αυτόν.

1. Τα κτίρια καλύπτονται με στέγη από κόκκινο κεραμίδι Βυζαντινού ή Ρωμαϊκού τύπου, η οποία πρέπει να επιδιώκεται να είναι τετράρικτη, με κλίσεις μέχρι 32%.

Η προεξοχή της στέγης, όπου το κτίριο δεν εφάπτεται στο όριο του οικοπέδου, θα είναι από 0,20 μ. μέχρι 0,30 μ.

2. Οι επιφάνειες των όψεων των κτιρίων διαμορφώνονται υποχρεωτικά είτε με εμφανή λιθοδομή είτε με απλό τριπτό λευκό επίχρισμα.

3. Οι εξώστες επιτρέπονται σε μία μόνο όψη του κτιρίου και χωρίς να καταλαμβάνουν ολόκληρο το μήκος της. Για κατασκευή εξώστη, ελάχιστου μήκους σε άλλη όψη του κτιρίου και πάντως όχι συνεχόμενου με τον προηγούμενο, απαιτείται έγκριση της Ε.Π.Α.Ε.

Οι εξώστες κατά προτίμηση να είναι ακάλυπτοι, να είναι συμπαγείς, με εμφανή λιθοδομή ή επιχρισμένοι σε λευκό χρώμα.

Τα στηθαία των εξωστών και των εξωτερικών κλιμάκων ενδείκνυται να είναι ξύλινα, και θα είναι χρωματισμένα στις αποχρώσεις του ξύλου, ενώ εάν είναι μεταλλικά, θα χρωματίζονται μαύρα.

Κλειστές προεξοχές (σαχνισιά) πλάτους μέχρι 0,90 μ. προσμετρούνται μόνο στο συντελεστή δόμησης του γηπέδου και όχι στην κάλυψη. Το κάτω άκρο της προεξοχής πρέπει να απέχει από το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος το ολιγότερο 3.00 μ. Προεξοχή που κατασκευάζεται πάνω από κοινόχρηστο χώρο, πρέπει να βρίσκεται τουλάχιστο 0,50 μ. μέσα από το άκρο του κρασπέδου του πεζοδρομίου σε οριζόντια προβολή.

4. Τα εξωτερικά ανοίγματα πρέπει να έχουν τονισμένο τον κατακόρυφο άξονα σε αναλογία παραθύρου από 1/1,20 μ. μέχρι 1/1,50 μ. και πόρτας 1:2 και να μην υπερβαίνουν το 20% του συνόλου της όψης του ισογείου και το 30% της όψης του ορόφου.

Το πρέκι των ανοιγμάτων επιτρέπεται να είναι οριζόντιο.

Τα υαλοστάσια με ή χωρίς φεγγίτη, θα χωρίζονται με καΐτια σε αραι[...] διάταξη. Στα παράθυρα επιτρέπεται να τοποθετούνται οριζόντιες σιδεριέ[...] ασφαλείας.

Τα εξωτερικά κουφώματα του κτιρίου πρέπει να είναι ξύλινα ταμπλα[...] δωτά, χρωματισμένα στις αποχρώσεις του ξύλου. Διαφορετικός τύπος [...] χρωματισμός τους, θα εγκρίνεται από την Ε.Π.Α.Ε.

Η εξωτερική σκάλα προς τον όροφο, η οποία πρέπει να είναι συμπαγή[...]

(με εμφανή λιθοδομή ή επιχρισμένη) ενδείκνυται να βρίσκεται σε επαφή και παράλληλα με την όψη του κτιρίου.

5. Η περίφραξη κατά το πρόσωπο του γηπέδου πρέπει να είναι συμπαγής, από εμφανή λιθοδομή ή επιχρισμένη με λευκό-χρώμα ύψους μέχρι 2,00 μ.

Κιγκλίδωμα να είναι ξύλινο ή μεταλλικό, μπορεί να τοποθετηθεί πάνω από συμπαγές τμήμα περίφραξης ύψους τουλάχιστον ενός μέτρου. Η περίφραξη επιτρέπεται να περιλαμβάνει στεγασμένη ξύλινη χαρφωτή αυλόθηρα με τετράριχτη ή δίριχτη στέγη.

6. Απαγορεύεται η εγκατάσταση φωτεινών επιγραφών ή διαφημιστικών πινακίδων. Επιτρέπεται η ανάρτηση μη φωτεινών επιγραφών μετά από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε. ως προς την θέση, τις διαστάσεις, και τη μορφή τους.

7. Δεν έχει εφαρμογή η παράγραφος 5 του άρθρου 23 του Ν. 1577/85.

8. Για την επισκευή και αποκατάσταση παλαιών κτιρίων, αντιπροσωπευτικών της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής του οικισμού επιτρέπεται η προσθήκη κατ' επέκταση απαραίτητων χώρων για την εξυπηρέτηση της λειτουργίας του κτιρίου, εφόσον αυτοί δεν μπορεί να δημιουργηθούν στο υπάρχον κτίσμα, μετά από αιτιολογημένη γνωμάτευση της Ε.Π.Α.Ε., έστω και εάν η προσθήκη αυτή αντίκειται στις ισχύουσες διατάξεις.

9. Δεν επιτρέπεται οποιαδήποτε κατασκευή σε κοινόχρηστο χώρο του οικισμού χωρίς έγκριση από την Ε.Π.Α.Ε.

10. Σε απόσταση 80μ. από τον περιβάλλοντα χώρο του οποίου η ανέγερση νέων κτισμάτων και η διαμόρφωση των κοινοχρήστων χώρων προεγκρίνονται από την δευτεροβάθμια Ε.Π.Α.Ε. της Δ/νσης Περιβάλλοντος και Χωροταξίας Θεσσαλονίκης.

Για τυχόν παρεκκλίσεις από τους παραπάνω ειδικούς όρους δόμησης, θα πρέπει οι μελέτες να περνούν από την Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.).

IV. Πριν από οποιαδήποτε κατάτμηση οικοπέδων εντός των ορίων του οικισμού θα πρέπει να θεωρείται το σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα από το τμήμα Πολεοδομίας και Π.Ε. της Νομαρχίας ώστε να εξασφαλίζεται η συνέχεια των κοινοχρήστων χώρων και η δημιουργία νέων σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις της παρ. 3 του Άρθρου 1 του από 14.2.1987 Π. Δ/τος (ΦΕΚ 133 Δ'/23.2.1987).

V. Να εξασφαλίζεται οπωσδήποτε η συνέχεια των υφισταμένων ή εγκριμένων δρόμων του οικισμού.

IV. 1) Τα ακριβή αντίγραφα των πρωτοτύπων διαγραμμάτων που την συνοδεύουν να αναρτηθούν, μετά την δημοσίευση της παρούσης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, στο κτίριο του οικείου πολεοδομικού γραφείου, για (15) δεκαπέντε συνεχείς μέρες.

2) Η παρούσα απόφαση να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης έχοντας ισχύ από την δημοσίευσή της.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Θεσσαλονίκη, 10 Ιουλίου 1990

Ο Νομάρχης
ΕΥΓΕΝΙΟΣ ΧΑΪΤΙΔΗΣ

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ